

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2025/DS-PT

Ngày 03 - 4 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Ông Võ Thanh Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97/2025/QĐ-PT ngày 25/02/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh P; nơi đăng ký HKTT: Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số D Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S; địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà H D Bkrông; địa chỉ: Số B đường B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Tô Tiến D; địa chỉ: Số E M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2025); Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Y H N, sinh năm 2017; Vắng mặt.

2. Bà H Y Niê, sinh năm 1988 (Là mẹ của cháu Y H N); Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Y K B; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bà H N Niê Buôn R; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Ông Y N1 B1; địa chỉ: Số B đường B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

4. Bà H T Niê; địa chỉ: Số B đường B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P là ông Nguyễn Thanh S; bị đơn bà H D B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Huỳnh Thanh P có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Thông qua bà H N N1 Buôn Rít giới thiệu, ông P có biết bà H D B2 có nhu cầu chuyển nhượng QSD đất. Ngày 28/3/2022, ông P cùng bà H N N1 Buôn Rít tới nhà bà H D Bkrông tại số B đường B, thành phố B để xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, khi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P không có ý kiến gì. Ông P cùng bà H D1 đi đo đạc lại kích thước đất bằng thước dây. Sau đó quay lại nhà bà H D1 để lập hợp đồng đặt cọc giữa bên chuyển nhượng là bà H D B2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Thanh P. Ông P là người viết trong Hợp đồng đặt cọc, có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích 94m², đất tọa lạc tại phường E, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do UBND thành phố B cấp ngày 19/11/2009 cho hộ bà H D Bkrông và ông Y B N2, với giá chuyển nhượng 1.530.000.000 đồng. Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc có nội dung “Thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 28/3/2022 đến hết 24 giờ ngày 23/4/2022, bên A nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”. Cùng ngày 28/3/2022 ông P đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và đưa bằng tiền mặt cho bà H D Bkrông trực tiếp nhận.

Sau ngày đặt cọc tiền, ông P có nhắc nhở bà H N N1 Buôn Rít làm thủ tục giấy tờ cho xong vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà H D Bkrông và ông Y B N2, mà ông Y B N2 đã chết nên phải làm thủ tục thừa kế lại thì mới làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng được.

Đến ngày 23/4/2022, bà H D B2 không làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, bà H D1 nói với ông P là giấy tờ chưa làm xong. Ông P nói bà H D1 trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc cho ông P nhưng bà H D1 không trả. Sau đó ông P có qua nhà bà H D1 nhiều lần và nói là ông P chỉ cần lấy lại 190.000.000 đồng và cho bà H D 10.000.000 đồng để bà H D chữa bệnh, nhưng đến nay bà H D1 vẫn chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, cũng không chịu trả lại tiền cọc cho ông P là vi phạm Điều 3 của hợp đồng đặt cọc và tại mục Cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích công sức và tài sản của ông P. Tại mục Cam kết chung có nội dung: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 3 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 600.000.000 đồng”.

Ông Huỳnh Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H D B không trả lại cho ông P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 28/3/2022 và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng bà H D B2 phải trả cho ông P 600.000.000 đồng. Nếu bà H D1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P không đồng ý.

Bị đơn bà H D B không trình bày:

Năm 2022, do bà H D1 còn nợ và bị bệnh cần tiền chữa bệnh, nên bà H D1 có nói với bà H N Niê Buôn Rít (Là hàng xóm ở cùng đường B) về việc bà H D1 có nhu cầu chuyển nhượng đất. Bà H N N1 Buôn Rít hỏi bà H D1 chuyển nhượng giá bao nhiêu, bà H D1 nói giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng. H N6 nói giá này bán không được và mấy hôm sau H N quay lại cùng với ông P và bảo đúng giá 1.530.000.000 đồng thì ông P nhận chuyển nhượng. Ngày 28/3/2022, ông P tới nhà bà H D1 thì bà H D có cho ông P xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng nhau đi xem đất, mang thước dây đi đo lại kích thước đất, xong thì cùng quay trở lại nhà bà H D1 tại số B đường B. Khi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H D đưa thì ông P không có ý kiến gì. Ông P đặt cọc cho bà H D1 số tiền 200.000.000 đồng bằng tiền mặt và bà H D1 là người trực tiếp nhận tiền. Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 do ông P mang tới, chuẩn bị sẵn theo mẫu và tới nhà bà H D thì ông P mới điền vào, bà H D1 chỉ có đọc nội dung và ký trong Hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc nội dung chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh P thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích 94m², địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/11/2009 cho hộ bà H D B2, ông Y B N2. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.530.000.000 đồng. Khi đọc thời hạn đặt cọc là 25 ngày thì bà H D có nói với ông P là không kịp làm giấy tờ thì

ông P nói là 01 tháng cũng được. Tuy nhiên các bên chỉ nói miệng chứ không sửa trong Hợp đồng đặt cọc. Bà H D1 và ông P mỗi người giữ một bản Hợp đồng đặt cọc. Sau khi đặt cọc xong thì ông P yêu cầu bà H D1 phải có đầy đủ các giấy tờ như hộ khẩu của Y N3 và H Y, chứng tử của Y Q, chứng tử của Y B N2, đăng ký kết hôn của vợ chồng Y Q, khai sinh của con Y Q. Ngoài ra ông P không yêu cầu cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì cũng không yêu cầu làm thủ tục gì khác.

Trong Hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/3/2022 có bà H D1, con trai bà H D là ông Y N1 B1, con dâu bà H D là H T Niê, anh trai của bà H D1 là ông Y K B và bà H N Niê Buôn R (Là môi giới giới thiệu ông P tới mua đất) cùng ký làm chứng.

Giữa bà H D1 và ông P thỏa thuận miệng với nhau khi nào xong giấy tờ đất thì ông P sẽ đưa nốt số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng. Giấy tờ đất bao gồm: Giấy đăng ký kết hôn của ông Y Q B3 (con trai của bà H D1 và đã chết năm 2017), Giấy khai sinh của Y H N (con trai ruột của Y Q B3), Giấy khai tử của ông Y Q B3, Giấy khai tử của ông Y B N2. Do ông Y B N2 chết năm 2008 và ông Y Q B3 chết năm 2017 nên phải làm thủ tục thừa kế đất xong thì mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P được.

Đến ngày 23/4/2022, do chưa làm xong thủ tục giấy tờ đất nên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng và ông P cũng chưa trả hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà H D1. Ông P mới đặt cọc được 02 tuần đã tới nhà đòi tiền, yêu cầu bà H D1 phải trả số tiền 190.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng thì cho bà H D chữa bệnh.

Ngày 16/5/2022, khi đã hoàn tất xong thủ tục thừa kế và ghi nhận biến động trang 4 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu kèm theo, thì bà H D1 có gọi điện cho ông P để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P không nghe máy. Ngày hôm sau bà H D1 gọi điện cho ông P thì ông P nói không mua nữa, không có tiền. Ông P nói mua cho người khác chứ không phải mua cho ông P, giờ người ta không mua nữa. Ông P nói với bà H D1 là khi nào bà H D bán được đất cho người khác thì trả tiền cọc lại cho ông P. Khi đó bà H D1 không đồng ý với yêu cầu của ông P.

Từ đó đến nay, bà H D1 vẫn chưa chuyển nhượng được thửa đất nói trên cho ai nên cũng chưa có tiền trả cho ông P. Nay ông P khởi kiện yêu cầu bà H D1 phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng 600.000.000 đồng thì bà H D không đồng ý, vì bà H D1 đã dùng số tiền này để đi chữa bệnh. Nếu bây giờ ông P vẫn có ý muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời giao đủ số tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì bà H D1 đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà H D1 vẫn đang cất giữ, bảo quản và

diện tích đất này hiện nay vẫn đang do bà H D1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà H D1 không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Y N4 trình bày:

Bà H Y là con dâu của bà H D B2, bà H Y lấy ông Y Q B3 là con đẻ của bà H D B2. Cháu Y H N là con trai chung của bà H Y và ông Y Q B3. Ông Y Q B3 đã chết năm 2017. Thừa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích 94m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do UBND thành phố B cấp ngày 19/11/2009 là của hộ H D Bkrông, ông Y B N2, ngày 16/5/2022 ghi nhận biến động để thừa kế cho bà H D Bkrông; cùng thừa kế sử dụng với cháu Y H N, sinh năm 2016; Bà H Y N5, sinh năm 1988 là người đại diện theo pháp luật cho con là Y H N.

Việc bà H D1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 và nhận tiền đặt cọc 200.000.000 đồng từ ông Huỳnh Thanh P để chuyển nhượng thửa đất nói trên thì bà H Y không biết, không chứng kiến và cũng không sử dụng số tiền này. Bà H Y xác định đây là đất của bà H D B2, việc bà H D chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cầm cố hay để thừa kế cho ai thì đó là quyền của bà H D1, bà H Y đại diện cho cháu Y H N không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Y N1 B1, bà H T Niê Buôn R1, ông Y K B trình bày: Bà H D Bkrông là mẹ đẻ của ông Y N3; là mẹ chồng của bà H T và là em ruột của ông Y K . Việc ông P đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H D để chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích 94m² là đúng như trình bày của ông P và bà H D1. Các ông bà có chứng kiến việc lập Hợp đồng đặt cọc và giao nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc tại nhà bà H D1 Giữa bà H D1 và ông P thỏa thuận khi nào xong giấy tờ, thủ tục về thừa kế QSD đất thì ông P sẽ đưa nốt số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà H D1 có nói với các ông bà là do ông P chưa đưa hết tiền cho bà H D1 nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến khi bà H D1 hoàn tất xong thủ tục thừa kế ghi nhận biến động trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P nói không mua nữa và đòi tiền cọc và yêu cầu bồi thường cọc. Từ đó đến nay, bà H D Bkrông vẫn chưa chuyển nhượng được thửa đất nói trên cho ai nên cũng chưa có tiền trả tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông P. Vì vậy, ông Y N3, bà H T, Y K đồng ý với bà H D1 về việc không đồng ý trả cho ông P tổng cộng 600.000.000 đồng, không có yêu cầu gì khác.

Người làm chứng bà H N N1 Buôn Rít trình bày:

Bà H N6 là chị gái ruột của bà H T Niê Buôn Rít, còn ông Huỳnh Thanh P là chỗ quan hệ quen biết, là người cùng buôn với bà H N6. Năm 2022 (không nhớ cụ thể), bà H N6 có đăng bài trên mạng xã hội Zalo đối với nhu cầu cần chuyển nhượng thửa đất của bà H D Bkrông, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích

94m², phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/11/2009 cho hộ bà H D B2, ông Y B N2. Ông Huỳnh Thanh P có gọi điện thoại cho bà H N để muốn nhận chuyển nhượng thửa đất này. Bà H N6 có dẫn ông Huỳnh Thanh P đi xem lô đất. Sau ngày xem đất 01 ngày, ông Huỳnh Thanh P gặp bà H D Bkrông tại nhà bà H D1, hai bên thỏa thuận ông P đồng ý nhận chuyển nhượng của bà H D Bkrông thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng 1.530.000.000 đồng. Ngày 28/3/2022, tại nhà bà H D1, ông P có đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H D để nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên, bà H D1 là người trực tiếp nhận tiền. Thời hạn đặt cọc từ ngày 28/3/2022 đến hết ngày 23/4/2022. Bà H D B2 và ông P thỏa thuận khi nào xong giấy tờ đất và thủ tục thừa kế QSD đất thì ông P sẽ đưa nốt số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi bà H D1 hoàn tất xong thủ tục giấy tờ đất thì ông P nói không mua nữa và đòi tiền cọc, bồi thường cọc vì đã quá thời hạn đặt cọc. Bà H N6 đồng ý với bà H D1 về việc không đồng ý trả cho ông P tổng cộng 600.000.000 đồng, không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 418, Điều 422, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Huỳnh Thanh P và bà H D Bkrông về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích 94m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do UBND thành phố B cấp ngày 19/11/2009 cho hộ H D Bkrông, ông Y B N2; ghi nhận biến động trang 04 để thừa kế cho bà H D Bkrông cùng thừa kế sử dụng với cháu là Y H N.

Buộc bà H D B2 phải trả lại cho ông Huỳnh Thanh P số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Thanh P về việc buộc bà H D B2 phải bồi thường tiền cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà H D Bkrông phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 400.000 đồng chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Ông Huỳnh Thanh P được

nhận lại tổng cộng 2.400.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bà H D B2.

4. Về án phí:

Bà H D Bkrông phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Thanh P phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0010158 ngày 24/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ông Huỳnh Thanh P còn phải nộp 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 01/10/2024, bị đơn bà H D Bkrông có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P.

Ngày 28/10/2024, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P là ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P để buộc bị đơn bà H D B2 phải trả cho ông P tổng cộng 600.000.000 đồng, trong đó gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P là ông Nguyễn Thanh S; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H D B2; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 255/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn bà H D B2 đề nghị không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P là ông Nguyễn Thanh S đề nghị chấp nhận yêu cầu bà H D1 bồi thường tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 28/3/2022, ông Huỳnh Thanh P ký kết với bà H D B không hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 94m², thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do UBND thành phố B cấp ngày 19/11/2009 cho hộ H D B không, ông Y B N2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng QSDĐ là 1.530.000.000 đồng; ông P đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 1.330.000.000 đồng ông P sẽ giao đủ cho bà H D sau khi hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 28/3/2022 đến hết 24 giờ ngày 23/4/2022; toàn bộ tiền thuế và lệ phí do phía bà H D1 nộp. Hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc nếu bên bán không bán thì phải trả lại tiền cọc và phạt gấp 03 lần tiền cọc, tức là trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng; ngược lại bên mua không mua nữa thì mất cọc 200.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc nói trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện nhằm đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, được các bên thừa nhận và tuân thủ đúng hình thức hợp đồng nên có hiệu lực pháp luật.

Ông P thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022, ông P có biết quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà H D B không và ông Y B N2, nhưng ông Y B4 đã chết và hộ bà H D1 chưa làm thủ tục nhận thừa kế, nên hộ bà H D1 chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông P vẫn đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ nói trên. Khi hộ bà H D1 thực hiện thủ tục thừa kế tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bị vướng mắc nên mất nhiều thời gian hơn so với dự kiến. Đến ngày 16/5/2022 mới thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động nhận thừa kế tại trang 04 của GCNQSDĐ, nội dung để thừa kế cho bà H D B không cùng thừa kế sử dụng với cháu là Y H N. Lúc này đã quá thời hạn cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà H D1 và đồng thừa kế vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn ông P không đồng ý tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với lý do đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 25/2018/AL về không phạt cọc vì lý do khách quan được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thì việc bà H D Bkrông vi phạm thời hạn tiến hành thủ tục chuyển nhượng là vì lý do khách quan và các bên đều có lỗi trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh P để buộc bà H D Bkrông phải trả cho ông P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc buộc bà H D B2 phải trả 400.000.000 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Thanh P và bà H D B2 - Giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2.2] Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm không tuyên về mức lãi suất trong quá trình thi hành án là thiếu sót, chưa tuyên đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự. Do đó, cấp phúc thẩm cần tuyên bổ sung cho đầy đủ.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Thanh P và bà H D B2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P là ông Nguyễn Thanh S;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H D B2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 418, Điều 422, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Huỳnh Thanh P và bà H D Bkrông về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, diện tích 94m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913396 do UBND thành phố B cấp ngày 19/11/2009 cho hộ H D Bkrông, ông Y B N2; ghi nhận biến động trang 04 để thừa kế cho bà H D Bkrông cùng thừa kế sử dụng với cháu là Y H N.

Buộc bà H D B2 phải trả lại cho ông Huỳnh Thanh P số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Thanh P về việc buộc bà H D Bkrông phải bồi thường tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

[4] Về chi phí tố tụng, án phí:

[4.1] Về chi phí tố tụng: Bà H D Bkrông phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) tiền chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Ông Huỳnh Thanh P được nhận lại tổng cộng 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bà H D B2.

[4.2] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H D Bkrông phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Thanh P phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0010158 ngày 24/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ông Huỳnh Thanh P còn phải nộp 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.3] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Thanh P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (Do ông Nguyễn Thanh S đã nộp) theo biên lai thu số

AA/2023/0012408 ngày 20/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H D B2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013686 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết

